

Anmälare

Dödsboet efter NN

Ställföreträdare:

YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen IW

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 35 000 kr till dödsboet efter NN.

YRKANDEN M.M.

Dödsboet efter NN har yrkat att Mäklaren ska betala 265 000 kr. Av beloppet avser 200 000 kr skadestånd och 65 000 kr nedsättning av provision.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Mäklaren har haft uppdrag att förmedla försäljning av ett fritidshus som ägdes av NN:s dödsbo ("dödsboet"). Fastigheten överläts för 2 050 000 kr och Mäklaren fick ett fast arvode på 65 000 kr för affären.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp." Det visade sig senare att den uppgiften inte stämde. Köparen riktade krav mot dödsboet på grund av den felaktiga uppgiften och dödsboet betalade 400 000 kr i prisavdrag.

I fastighetsregistret fanns följande uppgift. "Vatten och avlopp: Kommunalt/Enskilt sommarvatten, avlopp saknas."

GRUNDER

Dödsboet

Som nämnden uppfattat det har dödsboet gjort gällande att dödsboet inte hade lämnat någon uppgift om kommunalt vatten och avlopp, att dödsbodelägaren YY hade begränsade kunskaper om fastigheten och att hon fick se objektsbeskrivningen först på dagen för kontraktsskrivningen.

Mäklaren

Dödsboets företrädare YY godkände inte mäklarjournalen i samband med tillträdet. Enligt hans uppfattning ville dödsboets företrädare läsa igenom den i lugn och ro. YY återkom inte med något ett godkännande, men hon har inte heller motsatt sig innehållet i mäklarjournalen, varför den bör kunna refereras till som ett underlag till hur förmedlingen gått till.

Förmedlingsuppdrag tecknades den 29 september 2017. Samma dag hade han och YY ett möte på fastigheten då väsentligheter om fastigheten diskuterades. Vid detta tillfälle uppgav YY att fastigheten hade kommunalt vatten och avlopp indraget i huset. Det förelåg inga omständigheter som fick honom att tvivla på att den uppgiften. Han hade själv sett att en LPS-brunn (ett trycksatt avlopp, nämndens anmärkning) fanns på fastigheten, att det fanns rördragningar och ett badrum med vattentoalett, varför han inte hade skäl att tvivla på de uppgifter som dödsboet lämnade.

Han förmedlar en stor del av fastigheterna i området där fastigheten är belägen och har därför ett stort kontaktnät med spekulanter. Han och YY kom därför överens om att han inledningsvis skulle kontakta några spekulanter som han visste var intresserade av en denna typ av fastighet. Han visade även huset för en av YY:s bekanta. En av de spekulanter som han inledningsvis tog kontakt med blev därefter köpare av fastigheten. Ingen av YY:s bekanta var intresserade av att lägga ett högre bud det som lämnats av denne spekulant.

Försäljningen av fastigheten annonserades aldrig offentligt och det hölls inte heller någon öppen visning. Objektsbeskrivningen togs fram parallellt med att han kontaktade eventuella spekulanter och blev klar först inför kontraktsskrivningen. Eftersom han inte hade skäl att tvivla på YY:s uppgift att kommunalt vatten och avlopp finns indraget i huset, förde han in denna uppgift i objektsbeskrivningen. Därtill ska tilläggas att det framgår av dödsboets anmälan till FRN att källaren var låst och oåtkomlig för både honom och spekulanter från den 15 september till den 30 november 2018 eftersom maskiner i källaren hölls inlåsta till dess att köparen av dessa skulle hämta dem. När han och YY hade det första mötet den 29 september, och då han inhämtade information muntligen från YY, fick han inte tillträde till källaren. Han hade därför inte själv ens möjlighet att se huruvida det kommunala vatten- och avloppet faktiskt var inkopplat i källaren. Det åligger inte en mäklare att göra sådana kontroller, men om källaren hade varit tillgänglig hade man möjligen kunnat notera att det kommunala vattnet faktiskt inte var indraget i huset.

YY skrev under objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften i samband med kontraktsskrivningen. Anledningen till att hon inte fått godkänna objektsbeskrivningen tidigare var att annonsering inte hunnit påbörjas eller öppen visning genomföras innan ett bud som accepterades av dödsboet hade lämnats. Objektsbeskrivningen togs fram inför kontraktsskrivningen. Vid kontraktsskrivningen skrev YY även på det fastighetsregisterutdrag där den riktiga uppgiften om vatten och avlopp framgick. YY har godkänt både utdrag ur fastighetsregistret och objektsbeskrivningen vid kontraktsskrivningen och har därmed godkänt att det framgick olika uppgifter i dessa två dokument.

Köpekontrakt undertecknades men två dagar senare återkom YY till honom med uppgiften att det inte fanns något kommunalt vatten och avlopp i huset. Han informerades köparna om detta som senare krävde att få veta vad det skulle kosta att åtgärda en anslutning till det kommunala systemet för vatten och avlopp. Han kontaktade också elbolaget som uppgav att anslutningsavgiften för kommunalt vatten och avlopp var betald och att systemet var inkopplat. YY bad då honom om hjälp att ta fram dessa uppgifter. Han lämnade kontaktuppgifter till några entreprenörer

som skulle kunna utföra arbetet. Han var även behjälplig genom att låsa upp bostadshuset för entreprenörerna så att entreprenörerna skulle kunna räkna på arbetet. Efter undersökning i källaren visade det sig att vatten- och avloppssystemet inte var inkopplat. Efter inspektion kom man fram till att det var osäkert om allt arbete med LPS-systemet var korrekt utfört. För att undersöka huruvida allt var korrekt inkopplat behövdes allt grävas upp innan de kunde installera systemet och dra rör in i huset. Det konstaterades att arbetet skulle bli mer omfattande än vad man först trott och kostnaderna skulle därför bli större än enligt den lämnade offerten om 109 000 kr.

Han hade till en början föreslagit ett prisavdrag på 50 000 kr. YY upplyste då honom om att arbetet skulle bli mer omfattande än vad man inledningsvis trott. YY har enligt ingivna handlingar uppgett att hon inte kunde sälja med vetskap om detta med *endast* 50 000 kr avdrag. YY var alltså medveten om att avsaknaden av kommunalt vatten och avlopp avviker från vad de avtalat och uppgav att hon var av uppfattningen att köparna hade rätt till prisavdrag. Utfallet av förhandlingen mellan dödsboet och köparna, på grund av dödsboets felaktiga uppgift, är dödsboets ansvar. Om en säljare går med på ett prisavdrag, eller i detta fall en ny köpeskillning, är det säljarens val. En mäklare kan inte hållas ansvarig för en säljares beslut.

YY tar upp att fastigheten såldes med en friskrivningsklausul i det första köpekontraktet, vilket stämmer. Köpet hävdades på grund av att köparna fått felaktiga uppgifter om vatten och avlopp, vilket måste kunna göras trots att en friskrivningsklausul mot fel och brister har avtalats.

Vad gäller den ekonomiska skada som dödsboet påstår sig ha lidit. I den ursprungliga objektsbeskrivningen angavs att det fanns kommunalt vatten och avlopp på fastigheten. Priset på fastigheten var också satt med hänsyn till tillgången av kommunalt vatten och avlopp. Köparna köpte fastigheten med denna information som grund och eftersom de krävde att köpet skulle hävas på grund av den felaktiga uppgiften har det uppenbarligen varit av vikt för dem vid köpet. De krävde vidare att köpeskillingen skulle regleras därefter. Den nya köpeskillingen avtalades med beaktande av åtgärdskostnaderna för att ansluta fastigheten till det kommunala systemet. Om fastigheten från början marknadsförts och sålts med de korrekta uppgifterna är det därför troligt att den hade sålts till det nu avtalade priset. Dödsboet måste därmed anses ha fått det pris som man skulle fått om man redovisat de korrekta uppgifterna från början. Dödsboet kan därför inte anses ha lidit en ekonomisk skada på grund av att man hävde köpet och avtalade om en ny köpeskillning. Om han skulle utge skadestånd till dödsboet det bli fråga om en överkompenserad eftersom dödsboet då skulle försättas i samma ekonomiska situation

som fastigheten faktiskt var försedd med kommunalt vatten och avlopp. Det förhållandet att dödsboet gick med på ett prisavdrag som dödsboet i efterhand tycker var för stort är så klart beklagligt, men är ingenting som han kan hållas ansvarig för.

Det stämmer inte att han skulle sagt att en besiktning av fastigheten inte var nödvändig. Han har tvärtom sagt att det var en god idé att utföra en besiktning, men YY avböjde eftersom hon tyckte att det var för dyrt. Av mäklarjournalen framgår att detta diskuterades innan köpekontrakt undertecknats.

Beträffande dödsboets krav på nedsättning av provisionen är hans inställning, med hänvisning till ovanstående, att han inte har åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare vid försäljningen av fastigheten.

Dödsboet (genom YY) har genmält:

Vid den första kontakten informerade hon, YY, mäklaren om att ingen hade bott i huset sedan 2011 och att hon inte kände till husets standard gällande vatten, avlopp och el. Hon hade själv inte använt toalett och vatten i fastigheten sedan dess. Hennes far, som byggt huset, hade inte bott där sedan 2011 då han drabbades av demenssjukdom. Hösten 2016 avled hennes far och fastigheten gick över till hans dödsbo.

Hon informerade Mäklaren om att hon inte hade kunskaper om sälj/köp-processer gällande fastigheter då hon inte sysslat med det tidigare och att hon därför behövde hans expertis och hjälp.

Mäklaren informerade henne om att i och med att säljaren var ett dödsbo skrivs en friskrivningsklausul regelmässigt in, varför det inte behövdes någon besiktning från säljarens sida. Mäklarens påstående att han rekommenderade en besiktning stämmer alltså inte. Om hon verkligen fått rådet från Mäklaren att göra en besiktning hade hon gärna gjort den, oavsett kostnad, för att ge köparen en korrekt bild av fastighetens standard.

Redan i hennes första mejlkontakt med Mäklaren bad hon om att fotografering skulle ske innan vintern, vilket redan var klart när hon träffade Mäklaren på fastigheten. Hon informerade Mäklaren om att det i fastighetens källare fanns verkstadsmaskiner som skulle säljas innan hon kunde överlåta fastigheten. De pratade om att man kunde fullfölja försäljningen och bestämma tillträde våren 2018. Vad hon kan minnas gick de ner i källaren då Mäklaren nämnde att han kanske skulle kunna ordna köpare till maskinerna, vilket hon avböjde. Eftersom källaren var full av maskiner var det svårt att uppskatta källarens standard. Kort efter deras möte

hade hon fått en köpare och i den överenskommelsen bestämdes att huset skulle tömmas senast den 30 november 2018.

Mäklaren har uppgett att källaren var låst och oåtkomlig mellan den 15 september och den 30 november. Detta stämmer inte, överenskommelsen med köparen gjordes 15 oktober. Vid hennes möte med Mäklaren hade de åtkomst till källaren.

Mäklaren nämnde att han hade potentiella köpare, då han haft flera intressenter på fastigheter i området. De kom därför överens om att han fick visa fastigheten och inte behövde göra en öppen visning/annonsering.

Arvode

I hennes första kontakt med mäklarföretaget fick hon ett förslag på två procent i arvode. När uppdraget gick vidare till Mäklaren var hans förslag fyra procent, vilket hon ifrågasatte. Efter samtal kom de överens om ett fast arvode på 65 000 kr. Hon hade fått en bild av att fastigheten skulle kunna säljas för cirka 2 000 000 kr, vilket innebar att arvodet i så fall skulle bli cirka 3,25 procent, något hon gick med på. Detta var kanske något hon borde ha ifrågasatt, men med hennes begränsade kunskaper om processen vid överenskommelse säljare – mäklare tyckte hon det lät rimligt. Med facit i hand blev det 3,94 procent.

Tillgänglighet/Stöd Säljare - Mäklare

En punkt där uppfattningen kan skilja sig åt. Hennes uppfattning var att hon hade behövt mer och snabbare tillgänglighet och stöd.

Självklart kan sjukdom/annan frånvaro sätta hinder för att besvara säljarens frågor, men det borde finnas en process hos mäklarföretaget när någon är bortrest eller sjuk så att en säljare kan få svar i brådskande situationer, på samma sätt som det förväntas att säljaren ska ge snabba besked vid avslut av budgivning.

Även inför mötet på överlåtelsedagen var det bristande kommunikation från Mäklarens sida, då hon efter att själv kontaktat denne kvällen innan överlåtelsedagen via mejl fick veta att han skulle vara bortrest följande dag, då möte med köparen bokats. Hon fick samtidigt information om att en ZZ skulle ta över ärendet.

Kontraktsskrivningen

Mäklaren borde ha ifrågasatt objektbeskrivningen kontra fastighetsutdrag då diskussion mellan säljare – köpare uppstod på kontraktsskrivningsdagen, backa och

kontrollera vad som gällde. I utdraget från fastighetsregistret som mäklarfirmen tog fram står uttryckligen: "Vatten och Avlopp: Kommunalt/Enskilt sommarvatten avlopp saknas". Mäklarens objektsbeskrivning stämde alltså inte överens med informationen i fastighetsregistret. Det torde vara en mäklares ansvar att kontrollera att de överensstämmer.

I mötet med köparen fick hon intrycket att denne hade stor kunskap om fastighetsaffärer och renovering, vilket visade sig stämma då köparen regelmässigt köper fastigheter för att hyra ut. Enligt vad hon förstått har köparen undersökningsplikt, som inte fullgjorts i detta fall.

På kontraktskrivningsdagen var det första gången hon såg objektbeskrivningen, i vilken stod: "Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp."

När de diskuterade städning nämnde hon att det inte fanns något vatten påslaget, och att hon inte visste hur det har fungerat tidigare. Köparen ställde då frågan om hon betalade något till elbolaget, vilket hon informerade om att hon inte gjorde. Hon nämnde att hon skulle höra med sin farbror som också hade en fastighet i området om vad han visste vad om saken. Kontraktet skrevs under.

Hon har skickat en förfrågan till Lantmäteriet om hur texten om vatten och avlopp ska tolkas och fått svar. Med utgångspunkt från detta svar utmynnade hela diskussionen i att hon skrivit på ett papper som tolkades av Mäklaren och köparen (som givit bud efter det) som att det fanns kommunalt vatten och avlopp installerat och att förlikningen baserades på det. Allt detta, som borde ha undersökts av mäklaren och köparen, gör att hela den här affären kommer i ett annat läge där hon som säljare är den stora förloraren.

Lantmäteriet uppgav följande i ett mejl till henne.

"Kommunalt/Enskilt sommarvatten innebär att det endast finns tillgång till dricksvatten under den frostfria delen av året. Ordet sommarvatten är det viktiga sen kan vattentillgången vara tillgodosedd med antingen enskild anläggning eller kommunalt vatten. Beskrivning av avlopp med "avlopp saknas" betyder att avloppslösning saknas för tomten."

Processen - Övrigt

När budet kom fick hon intrycket att det bästa hon kunde göra var att gå med på en snabb överlåtelse, i stället för med tillträde våren 2018 som var hennes önskan från början. Självklart hade hon ett val att säga stopp här, men hon kände sig pressad. Med facit i hand skulle hon naturligtvis gjort det och erbjudit köparen att göra

en besiktning av hela fastigheten efter den 1 december då maskinerna skulle vara borta. Hon hävdar att köparen under alla omständigheter skulle ha gjort en fullständig besiktning innan köp.

När hon skickade in reklamationen fick hon svar från ZZ på mäklarföretaget att han inte visste vad han skulle göra med den. Kanske berodde detta på att hon inte hade yrkat på en exakt ersättningssumma. Hon svarade att detta borde mäklarföretaget ha interna rutiner för, varpå ZZ svarade att de inte var ofta de fick reklamationer. Hon föreslog att han skulle kontakta mäklarföretagets jurister. När svaret på reklamation kom var det direkt från ZZ, inte med något utlåtande från mäklarföretagets jurister. Hans ståndpunkt var att mäklarföretaget hade skött affären korrekt, utan information huruvida företagets jurister hade tittat på ärendet eller inte.

Värdering – slutpris

Vad beträffar slutpriset är det fullt möjligt att detta ändå slutat vid 1 650 000 kr efter en besiktning från kundens sida för att få status på fastigheten innan kontraktsskrivning.

Att hon tackade nej till det förslag hon fick från Mäklaren, som innebar ett prisavdrag på 50 000 kr, berodde på att den entreprenör som var på plats på fastigheten dagen innan överlåtelsen hade gett Mäklaren en prisuppskattning efter att Mäklaren informerat muntligt om nödvändiga åtgärder och att han ville ha ett pris. Entreprenören inspekterade och sa att han inte kunde åta sig detta uppdrag till fast pris utan på löpande räkning, eftersom han inte kunde uppskatta kostnaden. Dock trodde han att detta kunde bli väsentligt högre än det förslag han gett Mäklaren. Med vetskap om detta kunde hon inte sälja med gott samvete för 2 000 000 kr, då kostnaden troligen skulle bli högre för installation. Med risk för eventuella efterspel med krav från köparen. Hade hon inte gått med på förlikning och i stället själv anlitat en entreprenör för att slutföra arbeten med installation av vatten och avlopp, informerade köparen henne att de planerade att begära ersättning för den försening det skulle innebära att få tillträde ett senare datum. Köparen skulle inte flytta in i huset utan hyra ut. Hon fick intrycket att köparen/köparna hade stor kunskap om fastighetsaffärer och att det är något de sysslar med som en del i sin verksamhet.

Mäklarjournalen

Att hon inte godkände – skrev under - mäklarjournalen berodde på att den inte stämde med vad som genomförts av mäklarföretaget. Därför gjordes först en reklamation till mäklarföretaget och därefter en anmälan till FRN. Vad hon kan se

finns ingen information i dokumentet som innebär att om hon inte skriver på så betyder det ett tyst godkännande. ZZ som fick ta över uppdraget från Mäklaren har inte heller efterfrågat dokumentet.

Krav

Hon önskar i första hand återbetalning av arvodet på 65 000 kr, eftersom hon inte anser att affären genomfördes på ett sätt som hon som säljare hade rätt att förvänta sig. Då hon även anser att bristerna i Mäklarens hantering av ärendet åsamkat henne ekonomisk skada i form av en framstressad förlikning som innebar att hon fick sänka priset på fastigheten med 400 000 kr, eller närmare 20 procent, vill hon även ha ersättning för viss del av förlikningsbeloppet. Den egentliga anledningen till förlikningen är att varken mäklare eller köpare fullgjorde sin respektive undersökningsplikt innan köpet fullföljdes. Säkert har hon som säljare missat något, men i just detta sammanhang är hon den som saknar sakkunskap och därför anlidade expertis för att hjälpa henne och tillvarata hennes intressen. Med detta taget i beaktande begär hon även ersättning för 50 procent av förlikningssumman, det vill säga 200 000 kr.

Mäklaren har bland annat genmält följande

Han vidhåller att han inte var nere i källaren vid det inledande mötet den 29 september 2017. Även om källaren inte var låst vid detta datum bestrider han att de var nere i källaren. Det stämmer att YY vid tillfället uppgav att det var fullt av maskiner i källaren. De pratade också om maskinerna och han erbjöd sig att hjälpa dödsboet om maskinerna behövde transporteras bort.

Även om han i ett hypotetiskt händelseförlopp hade varit nere i källaren var den enligt säljaren i vilket fall full av maskiner, varför det inte alls är säkert att man skulle reagerat på avsaknad av inkopplat kommunalt vatten och avlopp. Som konstaterats tidigare ingår det inte i mäklarens skyldigheter att göra en närmare kontroll av vatten och avlopp, såvida mäklaren inte misstänker att den av säljaren lämnade uppgiften är felaktig. Han vidhåller att säljaren lämnade uppgiften om kommunalt vatten och avlopp. Han hade inte anledning att misstänka att avloppet inte var inkopplat då det fanns vattentoalett och inkopplade vattenrör i bostadshuset och LPS-brunn på tomten.

Dödsboet gör i sitt yttrande gällande att köparen under alla omständigheter inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Huruvida köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt är en fråga för köparen. En mäklare har inget ansvar för att köparen faktiskt

uppfyller sin undersökningsplikt. Krav hänförliga till att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt kan inte riktas mot mäklaren.

Vad gäller den skada som dödsboet menar att de lidit. Dödsboet har uppgett att det var fullt möjligt att priset ändå hade slutat på 1 650 000 kr efter en besiktning. Detta får förstås som att dödsboet överhuvudtaget inte kan anses ha inte har lidit någon skada eftersom man fått det pris som fastigheten faktiskt var värd.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och köpekontraktet. Av köpekontraktet framgår att såväl objektsbeskrivningen som ett utdrag från fastighetsregistret utgjorde avtalsbilagor.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning inte utdömas.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får en mer skönsmässig bedömningsmetod användas.

Nedsättning av provision i detta fall

Det är utrett att objektsbeskrivningen upprättades och presenterades för säljare och köpare först i samband med kontraktsskrivningen. Redan i det ligger ett åsidosättande av god fastighetsmäklarsed. Viktig information ska presenteras i god tid före köpet, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Mäklaren har heller inte angett något godtagbart skäl till varför han dröjde med att upprätta objektsbeskrivningen.

Det är vidare utrett att fastighetsregistret angav att fastigheten var försedd med "kommunalt/enskilt sommarvatten" och att "avlopp saknas." Att Mäklaren under dessa omständigheter lät säljaren underteckna en objektsbeskrivning med uppgift om kommunalt vatten och avlopp, utan att låta utreda frågan eller åtminstone hantera avvikelser mellan objektsbeskrivningen och uppgiften i fastighetsregistret i köpekontraktet, innebar att han åsidosatte sina skyldigheter mot säljaren. Det gäller inte minst då säljaren var ett dödsbo som typiskt sett saknar närmare kännedom om fastigheten. Vidare fogades både objektsbeskrivningen och utdraget från fastighetsregistret som bilagor till köpekontraktet, vilket innebar att kontraktet fick ett direkt motstridigt innehåll avseende frågan om vatten och avlopp. Även det utgör ett fel i mäklartjänsten. Enligt nämnden är det anmärkningsvärt att Mäklaren inte ens nu i efterhand inser att han agerade felaktigt.

Mäklarens agerande var direkt orsak till en köprättslig tvist där dödsboet fick utge ett kännbart belopp i prisavdrag. Mäklarens provision ska därför nedsättas. Nämnden anser att provisionen ska nedsättas med 35 000 kr.

Skadestånd i detta fall

Att säljaren betalar prisavdrag till köparen medför normalt sett inte att säljaren har lidit någon ekonomisk skada. Genom att betala prisavdrag får säljaren i regel den

köpeskilling som säljaren skulle ha fått om någon felaktig uppgift inte hade förekommit. Om prisavdraget av något skäl blir större än så, utgör den överskjutande delen en skada. En annan sak är att det då ofta kan anses att säljaren själv har orsakat skadan genom att acceptera ett alltför högt prisavdrag. Det kan också ses som att det brister i kravet på att orsakssambandet ska vara adekvat; det är inte ett typiskt och förutsebart händelseförlopp att en säljare kommer att acceptera ett alltför högt prisavdrag.

Det kan tänkas att dödsboet i detta fall betalade ett alltför stort prisavdrag och därmed har lidit en skada. Utredningen visar emellertid inte att Mäklaren hade någon påverkan på avtalet om prisavdrag. Dödsboets krav på skadestånd kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.